

*Załącznik
Do Uchwały Nr XIII/125/2011
Rady Miejskiej w Mroczy
z dnia 28 października 2011 r.*



**PROGRAM
GOSPODAROWANIA ZASOBEM MIESZKANIOWYM
W MIEŚCIE I GMINIE MROCZA
NA LATA 2012 – 2016**

MROCZA 2011

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie	3
1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mroczka	5
1.1. Rola gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.....	5
1.2. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy	7
1.3. Prognoza w zakresie stanu technicznego w poszczególnych latach.....	11
1.4. Prognoza w zakresie budowy i pozyskania nowych mieszkań.....	12
2. Analiza potrzeb oraz plan remontów z podziałem na kolejne lata	12
3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach	14
4. Zasady polityki czynszowej	16
6. Źródła finansowania w poszczególnych latach	19
7. Wysokość wydatków na eksploatację i remonty zasobu mieszkaniowego	20
8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy	21
Podsumowanie	23

Wprowadzenie

Zagadnienia związane z gospodarką mieszkaniową, mieszkaniowym zasobem gminy są obecnie w naszym kraju bardzo złożone, dlatego funkcjonowanie w tym zakresie określa szereg norm prawnych, wynikających z wielu aktów normatywnych różnej rangi. W Polsce problematykę prawa obywateli do mieszkania regulują cztery podstawowe akty prawne:

- Zgodnie z art. 75 p. 1 **Konstytucji RP z dnia 2.04.1997r. (Dz. U. z 1997 r. Nr 78, poz. 43)**, „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”.
- **Ustawa z dnia 08.03.1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)** stwierdza, że „zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy w szczególności zadania własne obejmują sprawy (...) gminnego budownictwa mieszkaniowego”.
- **Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z zm. Dz. U. z 2005r. Nr 69, poz. 626)**, „tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy” zaś „gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach”. Ustawa ta reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Do ustawowych obowiązków gminy należy opracowanie wieloletnich programów, których celem jest wyodrębnienie lokali socjalnych.
- **Ustawa o pomocy społecznej w art. 10, ust. 2.** określa, iż do „zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy (...) udzielenie schronienia (...) osobom tego pozbawionym, w tym osobom bezdomnym”

Regulacje prawne dotyczące roli i wpływu władz publicznych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności nadają gminie znaczenie szczególne. Jest to, bowiem podmiot, któremu wprost powierzono wykonywanie konkretnych zadań w zakresie mieszkalnictwa. Aby gmina lepiej mogła realizować swoje zadania mieszkaniowe, nałożono na nią obowiązek uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określając jednocześnie zakres takiego programu oraz okres obowiązywania.

Głównym celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania gminy zabezpieczającego racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym. Działania te mają służyć realizacji zadania własnego gminy polegającego na tworzeniu warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych traktowane jako priorytet wobec ustawowego obowiązku gminy, a także w miarę możliwości zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Zgodnie z ustawą, wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta i Gminy Mrocza został opracowany na pięć kolejnych lat i obejmuje w szczególności:

1. prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu gminy,
2. analizę potrzeb remontowych i modernizacji,
3. planowaną sprzedaż lokali,
4. zasady polityki czynszowej,
5. sposób zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej,
7. wysokość wydatków na utrzymanie zasobów, w tym wydatków inwestycyjnych,
8. opis innych działań mających na celu racjonalizację gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym

Definicje:

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym w Mieście i Gminie Mrocza na lata 2012 – 2016,
- 2) mieście i gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Mrocza,
- 3) burmistrzu należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowy zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z zm. Dz. U. z 2005r. Nr 69, poz. 626),
- 5) wspólnocie mieszkaniowej należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza

1.1. Rola gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców

Odpowiedzialność za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ubogich grup społecznych obciąża w pierwszej kolejności gminy, a następnie państwo. Państwo ma za zadanie tworzenie ram prawnych, wiążących się ze sposobami finansowania, organizacją działań, zasadami gospodarowania zasobami mieszkaniowymi dla ubogich, a czasem także bezpośrednie wspomaganie środkami z budżetu działań na poziomie gminy. Natomiast gmina odpowiedzialna jest za realizację zapisów ustawowych. Na gminę spada zarówno obciążenie finansowe wiążące się z pozyskaniem mieszkań dla ubogich, jak i organizowanie wszelkich działań związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym, m.in.:

- wywoływanie stosownych Uchwał Rady Miejskiej oraz ich realizacja,
- tworzenia prawa lokalowego dot. planowania i gospodarowania przestrzenią i zasobem,
- przyznawanie prawa do najmu lokalu komunalnego, socjalnego, itd. Zarządzeniem Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza oraz zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych,
- tworzeniu wieloletnich „Programów Gospodarowania Gminnym Zasobem Mieszkaniowym”
- pozyskiwaniu środków na utrzymanie, remonty istniejącego zasobu oraz powiększanie zasobu poprzez adaptację i budowę nowych lokali mieszkalnych,
- sprzedaż lokali substandardowych oraz lokali w budynkach stanowiących współwłasność,
- naliczanie należności z tytułu czynszu i innych opłat oraz ich egzekwowanie,
- dokonywanie bieżących remontów i konserwacji zasobu,
- dokonywaniu corocznych kontroli i okresowych przeglądów technicznych zasobu,
- organizowaniu spotkań z najemcami w celu zawierania porozumień dotyczących zasad rozliczania zaległości z tytułu czynszu oraz innych opłat,
- prowadzenie bieżącej rejestracji wniosków, coroczna aktualizacja wniosków o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz tworzenie listy oczekujących na przydział lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego,
- organizowanie i uczestnictwo w spotkaniach wspólnot mieszkaniowych,
- przeprowadzanie wizji lokalnych na wniosek najemcy w celu podjęcia decyzji co do zmiany sposobu użytkowania lokalu, itp.
- sporządzanie sprawozdań z zakresu gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowymi

- oraz wielu innych działań.

Powyższe zestawienie pokazuje jak szeroki zakres problemów mieszkaniowych Miasta i Gminy Mroczka zajmuje istotne miejsce wśród zadań, znajdujących się w gestii władz samorządowych. Dotychczas gmina zajmowała się głównie gospodarowaniem zasobami komunalnymi, koordynując to z właściwą polityką w zakresie zagospodarowania przestrzennego i inwestycjami infrastrukturalnymi podnoszącymi atrakcyjność terenów.

Sposób rozwiązywania spraw mieszkaniowych zależy w dużym stopniu od polityki mieszkaniowej gminy, ale jest on również determinowany przez obowiązujące prawo. W chwili obecnej jednoznacznie uregulowała tę kwestię Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Z 2005r. Nr 31 poz.266 ze zm.), stwierdzając w art. 4, że „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań gminy”. Gmina powinna zapewnić lokale mieszkalne (tzw. komunalne), socjalne, zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe rodzin, zwłaszcza o niskich dochodach.

Efektywne rozwiązanie problemów mieszkaniowych ubogich mieszkańców lokalnej społeczności wymaga, poza środkami finansowymi i regulacjami ustawowymi, dobrej woli i determinacji w działaniu. Ostatnie dwa czynniki odgrywają bardzo ważną rolę, dlatego, że gospodarstwa domowe stanowiące potencjalnych lokatorów mieszkań o charakterze socjalnym są różne i inne będą sposoby zaspokojenia ich potrzeb. Dla najuboższych, którzy znaleźli się na ulicy, bez dachu nad głową, będą to miejsca w domach dla bezdomnych i noclegowniach. Dla osób z wyrokiem eksmisji z uwagi na brak środków finansowych na opłacanie czynszu i pokrycie kosztów utrzymania, mogą być mieszkania o obniżonym standardzie, z gorszą lokalizacją. Dla osób będących w stanie pokryć część czynszu regulowanego z własnych dochodów, którym przysługują dodatki mieszkaniowe, mogą być mieszkania z zasobów komunalnych, spółdzielczych, prywatnych i innych właścicieli. Natomiast gospodarstwa domowe o dochodach wyższych niż wymienione, powyżej pozostaje droga rynkowa, na której obowiązują przesłanki inne, niż społeczne czy socjalne.

1.2. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu gminy

Mieszkaniowy zasób Gminy Mrocza stanowią lokale mieszkalne w budynkach będących własnością Gminy, lokale mieszkalne w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, którymi Gmina zarządza na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, lokale w budynkach stanowiących własność Agencji Nieruchomości Rolnych i PKP oraz lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych gdzie Gmina Mrocza posiada udziały.

Na dzień 30 czerwca 2011 r. Gmina Mrocza dysponuje 149 (139 lokali mieszkalnych oraz 10 lokali socjalnych) lokalami o łącznej powierzchni 6.558,75 m², z czego w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy – 3.984,73 m², natomiast w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – 1.610,14 m². Pozostaje także grupa 24 lokali (w 3 budynkach) o funkcji mieszkalnej o nieuregulowanym stanie prawnym, których powierzchnia łączna wynosi – 963,88 m².

Tab. 1 Zestawienie z podziałem na budynki/lokale o funkcji mieszkalnej stanowiące w całości własność Gminy Mrocza.

Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)
19	88	3.984,73

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. 2 Zestawienie z podziałem na budynki/lokale mieszkalnej o nieuregulowanym stanie prawnym.

Ilość budynków	Ilość lokali	Pow. użytkowa lokali (m ²)
3	24	963,88

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. 3 Zestawienie budynki/lokale o funkcji mieszkalnej stanowiące przedmiot współwłasności.

Ilość budynków	Ilość lokali stanowiących własność Gminy Mrocza	Pow. użytkowa lokali (m ²)
12	37	1.610,14

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. 4 Wykaz zasobu mieszkaniowego na etapie adaptacji.

Miejscowość	Budynki przeznaczone do adaptacji	Ilość mieszkań	Powierzchnia
Samsiecznynek	1	2	95,70 m ²

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. 5 Wykaz zasobu nie będącego własnością Gminy Mrocza(ANR,PKP).

Miejscowość	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia
Drażonek 1/5	-	1	53,82 m ²
Drażonek 6	1	5	272,68 m ²
Dworzec 4	-	1	60,69 m ²
Razem	1	7	387,19 m²

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

W zarządzie Zakładu Gospodarki Komunalnej pozostaje również siedem lokali w budynkach zarządzanych obecnie przez inne jednostki samorządowe oraz wszystkie części wspólne w omawianych nieruchomościach.

Przeważająca część budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Mrocza eksploatowana jest od początków minionego wieku oraz pochodzi z okresu przed 1939 roku. Tylko nieliczne budynki powstały lub zostały poddane kompleksowej przebudowie lub modernizacji po roku 1939. Data oddania budynków do eksploatacji ma wpływ na poziom ich wyposażenia w infrastrukturę techniczną i udogodnienia. Pod tym względem stopień zużycia funkcjonalnego w omawianym zasobie kształtuje się na poziomie 40-50 %. W porównaniu do poprzedniego okresu prognozy uległ nieznacznej poprawie z uwagi na modernizację części infrastruktury i udogodnień w nieruchomościach.

Tab. 6 Zestawienie budynków w zależności od wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Rodzaj infrastruktury technicznej	Ilość budynków (%)
Budynki wyposażone w inst. elektryczną	100 %
Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do kanalizacji ogólnospławnej.	62%
Budynki wyposażone w inst. wod.-kan. podłączoną do istniejących zbiorników szczelnych.	38%
Budynki wyposażone w inst. C.O z lokalnej kotłowni.	8,6 %
Budynki wyposażone w ogrzewanie indywidualne (c.o., piece)	91,4%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Tab. 7. Wykaz lokali mieszkalnych Miasta i Gminy Mroczka

L.p.	Adres	Liczba lokali ogółem	Komunalne		Socjalne		Użytkowe		Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	Wartość księgową
			Liczba	m ²	Liczba	m ²	Liczba	m ²		
MIASTO										
1	Czereśniowa 4	2	2	84,35	-	-	-	-	84,35	30.394,00
2	Dworzec 1	17	10	576,46	7	200,76	-	-	777,22	261.670,60
3	Kościuszki 15	8	8	258,53	-	-	-	-	258,53	Budynek o nieregulowanym stanie prawnym
4	Kościuszki 24	6	2	55,90	-	-	-	-	55,90	24.779,00
5	Łabędzkiego 3	6	3	140,30	-	-	-	-	140,30	17.766,00
6	Łabędzkiego 11	10	5	148,00	-	-	-	-	148,00	14.002,00
7	Łąkowa 2	4	4	172,80	-	-	-	-	172,80	28.673,00
8	Nakielska 1	3	2	54,40	-	-	-	-	54,40	34.894,00
9	Nakielska 3	2	1	63,90	-	-	-	-	63,90	12.321,00
10	Nakielska 6	5	4	160,90	-	-	-	-	160,90	38.444,00
11	Piotra 53	7	7	253,99	-	-	-	-	253,99	11.750,00
12	Pl. Wolności 3	11	11	501,35	-	-	-	-	501,35	Budynek o nieregulowanym stanie prawnym
13	Pl. Wolności 5	3	3	107,85	-	-	-	-	107,85	Brak wyceny
14	Pl. Wolności 8	6	6	263,50	-	-	-	-	263,50	52.631,00
15	Postępu 3	1	-	-	1	30,67	-	-	30,67	42.259,00
16	Postępu 3/4	1	1	60,70	-	-	-	-	60,70	17.800,00
17	Śluzowa 5	5	5	204,00	-	-	-	-	204,00	26.334,00
18	Śluzowa 7	8	4	116,00	-	-	-	-	116,00	40.558,00
19	Żabia 2	4	1	42,22	-	-	-	-	42,22	58.442,00
20	5 Stycznia 3	10	1	69,30	-	-	2	44,10	113,40	55.870,00
21	5 Stycznia 10	11	2	74,20	-	-	2	209,70	283,90	340.364,47

22	5 Stycznia 12	8	6	226,88	-	-	-	-	226,88	2.010,00
23	30-lęcia LWP 1	6	6	260,50	-	-	-	-	260,50	67.553,00
24	30-lęcia LWP 3	9	7	274,04	2	35,26	-	-	309,30	Brak wyocy
-	Łobżenicka 11	-	1	71,82	-	-	-	-	71,82	Brak wyocy
Miasto razem		153	102	4 241,89	10	266,69	4	253,8	4.762,38	1.178.515,07

GMINA

1	Drażno 10	8	8	494,43	-	-	-	-	494,43	100.385,37
2	Kazmierzewo 32	2	2	77,60	-	-	-	-	77,60	53.707,00
3	Krukówko 13	5	5	183,37	-	-	-	-	183,37	50.458,00
4	Matyldzin 38	5	5	202,89	-	-	-	-	202,89	36.913,00
5	Słupówko 9	4	4	124,45	-	-	-	-	124,45	66.136,00
6	Wiele 39	7	7	289,30	-	-	-	-	289,30	88.915,00
7	Witosław 48	2	2	114,64	-	-	-	-	114,64	47.121,00
8	Kosowo 20	1	1	34,00	-	-	-	-	34,00	14.538,10
9	Rościmin 46	1	2	180,87	-	-	-	-	180,87	49 864,00
10	Drzewianowo 18	1	1	23,00	-	-	-	-	23,00	526.227,07
Gmina razem		36	37	1.724,55	10	266,69	4	253,8	1.724,55	1.034.264,54
OGÓLEM		189	139	5.966,44	10	266,69	4	253,8	6.486,93	2.212.779,61

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

1.3. Prognoza w zakresie stanu technicznego w poszczególnych latach

Fakt długotrwałej eksploatacji ma również wpływ na stan techniczny zasobu. Jak wynika z przeprowadzanych kontroli rocznych i przeglądów okresowych stopień zużycia technicznego zasobu kształtuje się na poziomie 40-50%. Tylko w kilku przypadkach zużycie określono na poziomie pow. 50% i dotyczy to w szczególności budynków najstarszych. Jak wynika z dostępnej dokumentacji w tym zakresie budynki wchodzące w skład zasobu nie wykazują zużycia podstawowych elementów konstrukcyjnych. Na poziom określonego wcześniej zużycia technicznego ma wpływ głównie stan pokryć dachowych z obróbkami blacharskimi, wypraw elewacyjnych oraz instalacji wewnętrznych i infrastruktury.

Tab. 8 Ocena stanu technicznego zasobu z uwagi na zakres rzeczowy i pilność wykonania.

Zakres rzeczowy / pilność wykonania	Stan techniczny (%)		
	zła	średni	dobra
Roboty konserwacyjne – mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów i wyposażenia budynków			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,	20%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		46%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			34%
Roboty naprawcze – okresowe remonty elementów budynku, które mają na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynków we właściwym stanie technicznym.			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,	25%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		52%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			23%
Roboty remontowe – (główne) polegające na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.			
roboty awaryjne, wymagające natychmiastowego wykonania,	11%		
konieczność wykonania robót przed nadejściem okresu zimowego,		53%	
roboty do wykonania w latach następnych, które powinny być uwzględnione w planie rzeczowo-finansowym zarządcy.			36%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

1.4. Prognoza w zakresie budowy i pozyskania nowych mieszkań

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego, Gmina obowiązana jest zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach.

W związku z powyższym w latach 2012 – 2016 zakłada się powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zainicjowanie budowy segmentów socjalnych przy ul. 30-lecia LWP w Mroczy oraz adaptacji pomieszczeń na cele mieszkaniowe w posiadanym zasobie.

Z uwagi na brak środków finansowych na realizację zadań z zakresu powiększania zasobu gminnego zasobu mieszkaniowego oraz ogromnej ilości potrzeb w innych dziedzinach ciężących na gminie tj. oświata, pomoc społeczna, itp. Mimo tego Gmina Mrocza podejmie działania polegające na budowie dwóch lokali socjalnych w Mroczy oraz na adaptacji strychu na dwa lokale mieszkalne w budynku w miejscowości Słupówko.

2. Analiza potrzeb oraz plan remontów z podziałem na kolejne lata

Zakres niezbędnych do wykonania prac konserwacyjnych, naprawczych czy remontowych ustalany jest przez zarządcę na podstawie corocznych kontroli i okresowych przeglądów technicznych zasobu, realizowanych zgodnie z art.62 Ustawy Prawo budowlane. Z uwagi na znaczny zakres koniecznych do wykonania prac oraz ograniczone możliwości finansowe przy zastosowaniu jedyne go źródła finansowania, jakim są wpłaty najemców z tytułu czynszu realizację przedsięwzięć remontowych należy rozłożyć na wiele lat. Oszacowana wstępnie wartość potrzeb remontowo-modernizacyjnych koniecznych do wykonania w obrębie omawianego zasobu ustalona została na kwotę około 1.200 tys. zł., gdzie średnia roczna wysokość środków przewidzianych na realizację prac wynosi około 148,5 tys.zł. W tej sytuacji zakończenie procesu remontowo - modernizacyjnego przypadnie na lata 2019-2020. Tak długi okres sugeruje konieczność pozyskiwania środków zewnętrznych lub podwyższenie wysokości stawek czynszu, aby uniknąć sytuacji w której część środków przewidzianych wstępnie na modernizację zasobu trzeba będzie przeznaczyć na wykonanie koniecznych konserwacji i remontów bieżących. Głównym celem programu polityki remontowej jest modernizacja istniejącego zasobu w ujęciu kompleksowym a zaproponowany zakres rzeczowy obejmuje poza niezbędnymi pracami remontowymi również zagadnienia związane z podniesieniem estetyki nieruchomości, zmniejszeniem kosztów eksploatacyjnych oraz rozbudową istniejących udogodnień (infrastruktura), co w efekcie podniesie wartość wspomnianych nieruchomości.

W zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych przyjąć należy następujące priorytety przedmiotowe:

- dokonanie koniecznych wymian pokryć dachowych,
- termomodernizacja,
- realizacja koniecznych wymian instalacji wewnętrznych,
- realizacja koniecznych wymian stolarki,
- infrastruktura.

Przedstawiony poniżej zakres rzeczowy odpowiada wysokości dostępnych środków finansowych przeznaczonych na remonty zasobu mieszkaniowego w kolejnych latach prognozy i nie odzwierciedla faktycznych potrzeb. Prognozowana średnia wielkość dostępnych na rok środków wynosi około 148,5 tys. zł.

Tab. 9 Szacowana wielkość wydatków na remonty zasobu mieszkaniowego Gminy Mroczka w okresie prognozy.

L.p.	Rodzaj prac	Wysokość wydatków w latach prognozy (tys. zł.)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	Dachy (kominy, konstrukcja, pokrycie, obr. blacharskie)	66,5	52,0	52,0	45,0	30,0
2	Elewacja (izolacje, tynki, wyprawy)	21,0	26,5	16,0	25,0	30,0
3	Instalacje (wod.-kan, grzewcze, elektryczne)	14,0	20,0	12,0	12,0	10,0
4	Stolarka (okienna, drzwiowa)	15,0	15,0	15,0	15,0	12,0
5	Wewnętrzne części wspólne (schody, posadzki, powłoki malarskie)	16,0	15,0	20,0	25,0	30,0
6	Lokale mieszkalne (w zakresie obciążającym wynajmującego)	11,0	15,0	20,0	20,0	30,0
7	Infrastruktura (dojścia, dojazdy, mała architektura)	5,0	5,0	13,5	6,5	6,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Jak wynika z przedstawionych danych dostępne w okresie prognozy środki zapewnią wykonanie około 61,9 % koniecznego do realizacji zakresu rzeczowego. W celu realizacji całości zidentyfikowanych potrzeb konieczne jest dofinansowanie poczynań remontowych w wysokości 91,5 tys.zł. rocznie, łączna wartość dofinansowania na lata objęte prognozą wyniesie wówczas 457,5 tys. zł.

3. Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

Gmina nie ma potrzeby utrzymywanie własności całości zasobu lokalowego, który otrzymała w wyniku komunalizacji, w związku z powyższym w kolejnych latach przewiduje się sprzedaż części z nich. Celem strategicznym planu sprzedaży lokali mieszkalnych jest pozyskanie dodatkowych środków finansowych na remonty gminnego zasobu mieszkaniowego, a także realizację budowy nowych budynków.

Sprzedaż lokali może odbywać się tylko w budynkach wcześniej przeznaczonych do sprzedaży. Lokale mieszkalne w budynkach gminnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. winny być zachowane jako wyodrębniony zasób mieszkań czynszowych, w celu umożliwienia realizacji zadań własnych gminy, do których w szczególności należą:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych (lokale socjalne) gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- zapewnienie lokali socjalnych dla realizacji wyroków sądowych,
- zapewnienie lokali zamiennych.

Poniżej zestawiono zasób mieszkaniowy przewidziany do sprzedaży ze względu na zużycie techniczne tj. budynki położone przy ulicach:

- Czereśniowa 4
- Łąkowa 2
- 30-lecia LWP 3
- Łabędzkiego 3 i 11
- 5 Stycznia 3 i 10 - udziały w zakresie mieszkaniowym
- Śluzowa 7
- Żabia 2
- Kościuszki 24
- Postępu 3
- Nakielska 1 i 6
- Piotra 53
- Witosław 48
- Krukówko 13
- Matyldzin 38

Ponadto, mając na celu poprawę gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym, należy podjąć działania zmierzające do wychodzenia ze wspólnot poprzez sprzedaż pojedynczych lokali mieszkalnych stanowiących udział Gminy we współwłasności tj.: lokal mieszkalny w budynku przy ul. Łabędzkiego 3, ul. Łabędzkiego 11, 5 Stycznia 3, Śluzowej 7, Żabiej 2, Kościuszki 24, 5 Stycznia 10, Nakielska 6, Nakielska 1.

W związku ze sprzedażą lokali z mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzone są coroczne spotkania z najemcami. Na podstawie rozmów oraz złożonych oświadczeń wyrażających chęć wykupu lokali mieszkalnych opracowywany jest plan sprzedaży lokali w poszczególnych latach.

Tab.10 Plan sprzedaży mieszkań w Gminie Mrocza w kolejnych latach.

L.p.	Rok	Liczba budynków	Liczba lokali
MIASTO			
1	2012	4	8
2	2013	3	8
3	2014	3	3
4	2015	2	3
5	2016	2	4
Razem		14	26
GMINA			
1	2012	1	3
2	2013	1	8
3	2014	1	5
4	2015	1	5
5	2016	1	2
Razem		5	23
OGÓLEM		19	49

Z powyższego planu sprzedaży, w okresie trwania prognozy, spodziewany jest wpływ środków w następującej wysokości:

- 2012 r. - ok. 508.000 zł
- 2013 r. - ok. 410.000 zł
- 2014 r. - ok. 410.000 zł
- 2015 r. - ok. 500.000 zł
- 2016 r. - ok. 500.000 zł

Wyżej wymienione środki finansowe, o łącznej wysokości 2.328.000 zł, przeznaczone zostaną na budowę nowego zasobu lokalowego, a także na zmianę sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń na lokale mieszkalne i socjalne.

4. Zasady polityki czynszowej

Zgodnie z art. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego¹ mówi, że „Jeśli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, stawki czynszu (... ..) ustala organ wykonawczy tej jednostki” czyli w przypadku Gminy Mrocza to Rada Miejska w Mroczy stosowną Uchwałą określa zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu. Powyższa ustawa ograniczyła w istotny sposób możliwości podwyższania czynszu. Art. 9 w/w ustawy mówi, że „podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy”. Art. 685 Kodeksu cywilnego mówi natomiast, że „wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego”. Gospodarowanie komunalnymi zasobami mieszkaniowymi pociąga za sobą konieczność ponoszenia odpowiednich kosztów, stąd też muszą istnieć źródła dopływu środków finansowych, przeznaczonych na ich pokrycie. Środki na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego, mogą pochodzić ze źródeł znajdujących się w obrębie samej gospodarki mieszkaniowej, albo z zewnątrz. W pierwszym przypadku są to dochody pochodzące z czynszów, w drugim mogą to być środki w postaci dodatków mieszkaniowych. Podstawowym źródłem dochodów gospodarki zasobami zawierającymi mieszkania powinny być czynsze, dlatego polityka czynszowa jest podstawowym aspektem ekonomiczno-finansowym gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym.

W lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, Burmistrz ustalając stawkę czynszu najmu, zobowiązany jest uwzględnić czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, do których należy:

- położenie budynku – np. centrum, peryferie, zabudowa zwarta lub wolno stojąca,
- położenie lokalu w budynku, np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan,
- ogólny stan techniczny.

Istotnym elementem, który Rada Miejska uwzględnia przy ustalaniu zasad polityki czynszowej, są również niżej wymienione elementy:

- Najniższa stawka czynszu stosowana przy wynajmowaniu lokalu na czas nieoznaczony, będzie limitowała stawkę czynszu za lokal socjalny – cyt. art. 23 ust. 4 – „Stawka czynszu

za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym”.

- Dążenie do samowystarczalności finansowej w polityce mieszkaniowej – czynsze powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić zgromadzenie środków na remonty.
- Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, w danym roku kalendarzowym nie mogą przekraczać średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony, nie więcej niż o:
 - 50 % - jeżeli roczna wysokość czynszu nie przekracza 1 % wartości odtworzeniowej,
 - 25 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 1 % wartości odtworzeniowej,
 - 15 % - jeżeli roczna wysokość czynszu jest wyższa niż 2 % wartości odtworzeniowej.

Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego

W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych gminy powszechnie stosowany jest czynsz, który nie zawiera w sobie elementu gromadzenia środków na reprodukcję zasobów. Jest to stawka wykalkulowana w ten sposób, że powinna zapewnić właścicielowi prowadzenie gospodarki mieszkaniowej na poziomie rentowności zerowej, czyli zapewnić pokrycie kosztów utrzymania zasobów. Gmina rezygnuje z możliwości podwyższania stawek czynszu, głównie z powodów społecznych, obejmujących coraz większe obciążenie kosztami utrzymania budżetów gospodarstw domowych. Na żądanie lokatora właściciel jest obowiązany podać przyczynę podwyższenia opłat za najem lokalu oraz przedstawić kalkulację w tym zakresie. Uprawnienie to nie dotyczy czynszu.

- Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
- Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, są zobowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.. Powyższe odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.

W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, z tym że opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy

korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Obecnie w Gminie Mrocza wysokość stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza określa Zarządzenie NR 35/06/Z Burmistrza Miasta i Gminy Mrocza z dnia 17.03.2006 r., które mówi, że dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Mrocza stawka podstawowa czynszu najmu wynosi 3,25 zł/m² a za lokale socjalne 0,73 zł/m² przy uwzględnieniu czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Jak wynika z dostępnych dokumentów ostatnia regulacja wysokości stawki czynszu miała miejsce w lipcu 2006 r. Analiza lokalnego rynku nieruchomości i możliwości finansowych najemców wykazała jednak, że próby znacznego podwyższenia czynszu nie wpłyną na wzrost realnych przychodów a jedynie zwiększą zadłużenie z tego tytułu. Pozostaje zatem minimalna regulacja stawki bazowej ze zwiększoną częstotliwością w kolejnych latach. Proponuje się wzrost stawki czynszu o 10%, co 2 lata. Wydaje się jednak, że podjęcie tego typu działań, dopiero w połączeniu z dofinansowaniem zasobu przez właściciela pozwoli realizować w sposób prawidłowy proces zarządzania.

5. Zasady zarządzania zasobem mieszkaniowym

Gmina musi zarządzać komunalnym zasobem mieszkaniowym. W tym celu może utworzyć podmiot (zakład budżetowy lub spółkę prawa handlowego) lub też może powierzyć zarządzanie podmiotowi prywatnemu. Nie może natomiast zarządzać budynkami wspólnot mieszkaniowych, ani przez zakład budżetowy oraz będąc udziałowcem w spółce wykonującej taką działalność.

Do końca 2011r. zarząd i administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Mrocza powierzony był Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Mroczy, do zadań, którego należy między innymi eksploatacja i remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi. Natomiast od stycznia 2012 r. powyższe zadania powierzone zostaną Zakładowi Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Mroczy

Zasady zarządzania lokalami w budynkach wchodzących w skład zasobu gminy powinny zapewnić:

- efektywne i sprawne zarządzanie,
- poprawę standardu zasobu mieszkaniowego,
- poprawę jakości obsługi administracyjnej najemców,
- ograniczenie wzrostu kosztów utrzymania.

Istotnym elementem zarządzania zasobem mieszkaniowym jest określenie obowiązków właściciela i najemcy. Ustawa o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych precyzowała je bardzo szczegółowo dla zasobu wynajmowanego za czynsz regulowany. Obecnie prawa i obowiązki stron stosunku najmu określone są w sposób ogólny w Kodeksie cywilnym. Stąd konieczność opracowania odpowiednich regulaminów korzystania z lokali, określających prawa i obowiązki właściciela i najemcy w tym zakresie.

Zabezpieczenie realizacji obowiązków przez strony stosunku najmu stanowi kaucja pobierana przy zawarciu umowy najmu.

Powolne tempo wzrostu płac, duże bezrobocie, znaczny wzrost opłat za dostarczane do lokalu media powodują, że coraz więcej najemców ma problemy z regularnym i terminowym wnoszeniem czynszu i opłat – powodować mogą kłopoty z egzekucją należności opłat. Dlatego Rada Miejska zobowiązuje Burmistrza do:

- reagowania już po pierwszy sygnale pojawienia się zaległości (rozmowa z najemcą),
- proponowania pomocy w staraniu się o dodatek mieszkaniowy,
- proponowania zamiany lokalu na lokal tańszy,
- proponowania zatrudnienia – przy sprzątanii, wykonywaniu drobnych napraw czy utrzymywania zieleni i rozliczeń wynagrodzenia w ramach należnych opłat za mieszkanie,
- niezwłocznego wypowiedzania umów najmu, gdy powyższe działania zawiodą z zachowaniem przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi gminy odbywać się będzie w najbliższych 5-ciu latach na dotychczasowych zasadach z wykorzystaniem pracowników administracyjnych Zakładu Gospodarki Komunalnej w Mroczy Sp. z o. o. w Mroczy.

6. Źródła finansowania w poszczególnych latach

Koszty utrzymania zasobów komunalnych obejmują dwa podstawowe elementy:

- koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali,
- koszty utrzymania technicznego.

W przypadku nieruchomości wspólnych, właściciele lokali mieszkalnych ponoszą wydatki związane z utrzymaniem lokalu oraz uczestniczą w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w formie bieżących opłat. Opłaty podlegają rozliczeniu po zbilansowaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w cyklach rocznych. Zakłada się, że wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy będą systematycznie wzrastały, na skutek wzrostu zaliczek eksploatacyjnych i stawek remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Jako źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, Rada Miejska uznaje:

- wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- dofinansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z dochodów własnych budżetu Gminy,
- pożyczki na cele termoizolacyjne,
- ewentualne wpływy za lokale użytkowe oraz wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych oraz działek budowlanych,

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Mrocza w latach 2012 – 2016 będą jednak wpływy z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wpływy z tytułu sprzedaży tychże lokali.

7. Wysokość wydatków na eksploatację i remonty zasobu mieszkaniowego

Zakłada się, że realna wysokość wpływów za lokale mieszkalne w latach objętych prognozą wyniesie łącznie 1.646.000 zł., co daje średni przychód roczny rzędu 329.200 zł. Analiza danych dotycząca określenia rodzaju wydatków związanych z utrzymaniem zasobu pokazuje, że wydatki można podzielić na dwie grupy:

- wydatki związane z zarządzaniem i bieżącą eksploatacją zasobu w skład których wchodzi:
 - koszty konserwacji,
 - koszt przeglądów i kontroli okresowych,
 - koszt ubezpieczeń,
 - koszt utrzymania zimowego,
 - koszt mediów wspólnych oraz rozliczanych przez zarządcę,
 - koszt opłat sądowych i komorniczych,
 - koszt obsługi administracyjnej.
- wydatki remontowe.

Wydatki związane z bieżącą eksploatacją zasobu stanowią około 54,9% ogółu wydatków. Pozostała część to wydatki związane z utrzymaniem zasobu w stanie sprawności technicznej (wydatki remontowe).

Tab. 8 Prognoza wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji i koszty remontów.

Lp.	Rodzaj wydatku	Lata prognozy (tys.zł.)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	Koszty eksploatacyjne	180,7	184,3	188,0	191,8	195,6
2	Koszty remontowe	148,5	151,5	154,5	157,6	160,8
Prognozowane wydatki łącznie:		329,2	335,8	342,5	349,4	356,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

W celu pokrycia zakładanego wzrostu kosztów przewidziano podwyższenie stawki czynszu o 10 % w roku 2013 i 2015. Zabieg taki pozwoli na realizację założonego programu a powstałą nadwyżkę można przeznaczyć na realizację zadań, których plan nie obejmował, ze względów finansowych.

Tab. 9 Analiza przychodów i wydatków w okresie prognozy.

Lp.	Rodzaj wydatku	Lata prognozy (tys.zł.)				
		2012	2013	2014	2015	2016
1	Planowane przychody	329,2	362,1*	362,1	398,3*	398,3
2	Planowane wydatki	329,2	335,8	342,5	349,4	356,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Przedstawiona analiza nie obejmuje działalności inwestycyjnej w celu pozyskania nowych lokali komunalnych czy socjalnych gdyż wielkość dostępnych środków przy obowiązujących obecnie niskich stawkach czynszu uniemożliwia realizację procesów inwestycyjnych. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł.

8. Inne działania mające na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

W celu racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gmina Mroczka podejmować będzie zarówno działania o charakterze bezpośrednim polegające na poprawie wykorzystania posiadanego zasobu oraz działania logistyczno - informacyjne w omawianym zakresie.

Działania bezpośrednie polegać powinny głównie na:

- adaptacji dostępnych powierzchni niemieszkalnych,
- prowadzeniu modernizacji w zakresie obniżenia kosztów eksploatacyjnych,
- realizacji projektów inwestycyjnych w zakresie budownictwa socjalnego i komunalnego,
- rozbudowie, przebudowie i nadbudowie na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnych w budynkach stanowiących własność gminy,
- zakupie, przekwalifikowaniu i adaptacji na mieszkania budynków o innym przeznaczeniu.

Zakres działań logistyczno - informacyjnych polegał będzie na:

- wprowadzeniu i bieżącej aktualizacji bazy informacyjnej o zasobie mieszkaniowym, szczególnie w aspekcie koniecznych zamian lokali,

- podejmowaniu intensywnych działań, mających na celu wychodzenie ze wspólnot przez sprzedaż pojedynczych lokali mieszkalnych, stanowiących udział Gminy we współwłasności, ułamkowych udziałów we współwłasności.
- wyłączeniu ze sprzedaży lokali w budynkach stanowiących 100% własność Gminy (z wyjątkiem zasobu wyeksploatowanego),
- monitoringu potrzeb lokalowych na lokalnym rynku,
- pozyskiwaniu zewnętrznych środków finansowych z przeznaczeniem na budownictwo socjalne i komunalne.

W celu realizacji planu sprzedaży lokali przyjmuje się następujące działania:

- indywidualne wystąpienia do najemców z ofertą zakupu lokalu, z podaniem przybliżonych cen zakupu,
- wykorzystywanie zapisów Art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, umożliwiające wypowiedzanie umów najmu lokatorom, którzy nie chcą wykupić mieszkania, zwłaszcza w budynkach sypialniowych w dużej części,
- stosowanie przepisów Uchwały Rady Miejskiej w sprawie zbywania nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, regulującej wysokość bonifikat przy sprzedaży.

Ponadto należy podjąć działania w zakresie sprzedaży terenów lub ich przekazania w wieczyste użytkowanie wspólnotom, które aktualnie posiadają tereny tylko pod budynkami.

W celu zredukowania zapotrzebowania na lokale mieszkalne, Gmina w obecnym roku przystąpiła do podziału geodezyjnego działek budowlanych, położonych w Wielu. Pozwoli to na zwolnienie lokali komunalnych przez osoby lepiej uposażone i budowę przez nie własnego budynku mieszkalnego.

Tab. 10 Planowana sprzedaż działek budowlanych.

L.p.	Rok	Liczba działek
1	2012	14
2	2013	18
3	2014	10
4	2015	8
5	2016	10
RAZEM		60

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dostępnych materiałów.

Biorąc pod uwagę cenę sprzedaży ok. 30 zł/1 m² i średnią wielkość działki ok. 1100 m² – daje to kwotę ok. 1.980 000 zł. Kwota ta także zainwestowana zostanie w rozwój budownictwa komunalnego oraz zmianę sposobu użytkowania i adaptację posiadanego zasobu mieszkaniowego.

Podsumowanie

Występujące obecnie ograniczenia Gminy w zakresie efektywnego i racjonalnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, wynikają z obowiązującego prawa i braku środków finansowych oraz wieloletnich zaniedbań. Istotne znaczenie ma świadomość rozróżnienia określonych w ustawach zadań, które mają charakter obowiązkowy, oraz zadań polegających na tworzeniu sprzyjających warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez wspólną samorządową. Żadne przepisy nie określają, jakie działania należy podejmować dla tworzenia tych warunków. Analizując cały zakres zadań własnych gminy, można tu wymienić:

- uwzględnienie potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności w strategiach i programach,
- wyznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe w studium uwarunkowań oraz planie zagospodarowania przestrzennego,
- przeznaczenie własnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, dla różnych inwestorów,
- aktywne gospodarowanie własnymi zasobami mieszkaniowymi,
- dążenie do budowy mieszkań komunalnych oraz adaptacji innych zasobów na cele mieszkaniowe,
- dążenie do poprawy jakości gminnych zasobów mieszkaniowych, poprzez bieżące remonty,
- podejmowanie działań zmierzających do skracania czasu oczekiwania na mieszkania socjalne.

Obecne działania gminy w zakresie zwiększania zasobu mieszkań socjalnych, co powinno stanowić ważny element gospodarki mieszkaniowej gminy, są fragmentaryczne i doraźne. Brak w nich perspektyw umożliwiających sukcesywne rozwiązywanie problemów mieszkaniowych na terenie Miasta i Gminy Mrocza. Na omawianym terenie występuje niski poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, brak rotacji mieszkań komunalnych, a zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych następuje na zasadzie naturalnego ruchu ludności, nie przez rozwój zasobów. Czas oczekiwania na przydział mieszkania jest bardzo długi a prywatyzacja zasobu pomimo wysokich bonifikat postępuje powoli.

- niezbędne jest prowadzenie działań mających na celu pozyskiwanie środków finansowych na budownictwo komunalne z zewnątrz, ponieważ na chwilę obecną w budżecie nie ma na ten cel środków,

- istotne znaczenie ma wzrost świadomości władz samorządowych, że posiadanie mieszkania jest jedną z najważniejszych potrzeb każdego człowieka, na równi z potrzebami fizjologicznymi (jedzenie, spanie, itp.), bez jej zaspokojenia człowiek nie potrafi normalnie funkcjonować w społeczeństwie, dlatego zadania z zakresu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powinny być jednym z najważniejszych do realizacji przez Gminę celów a w budżecie powinny znaleźć się środki na ich realizację,
- należy dążyć do zmiany regulacji prawnych, dzięki którym Gmina będzie miała możliwość ustalenia stawki czynszu, weryfikacji wysokości dochodów gospodarstwa domowego, czy dana osoba w dalszym ciągu jest uprawniona do zajmowania danego lokalu,
- trzeba dążyć do zwiększania gminnego zasobu mieszkaniowego, głównie w zakresie lokali socjalnych i zamiennych w celu przeciwdziałania wykluczenia społecznego i bezdomności,
- konieczna jest sprzedaż lokali komunalnych, w szczególności w budynkach stanowiących współwłasność i substandardowych, ma za zadanie obniżyć koszty oraz pozyskać środki na bieżące remonty i inwestycje mieszkaniowe,
- istotne znaczenie ma stworzenie narzędzi prawnych dających Gminie możliwości do skutecznego egzekwowania należności z tytułu czynszu i innych opłat związanych z zajmowanym lokalem,
- należy zapobiegać zbytniej koncentracji i tworzenia lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego dla uboższych grup społecznych w jednym miejscu, ponieważ wynikiem tego może być tworzenie „gett społecznych”,
- należy zbudować kanał przepływu informacji między Gminą a właścicielami lokali chcących wynająć lokal,

Wprowadzenie powyższych zmian ma wpłynąć na ułatwienie rotacji mieszkań znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy. Nie zmienia to jednak faktu, że w dalszym ciągu w budżecie gminy brakuje środków na budowę nowych oraz remont starych lokali. Skarb Państwa nie przekazuje na ten cel żadnych środków. Na gminie spoczywa obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Realizacja tego zadania nie powinna odbywać się w oderwaniu od funduszy potrzebnych na budowę lub remont budynków gminnych służących najuboższym grupom wspólnoty samorządowej. Budownictwo społeczne w Polsce od lat nie jest dofinansowane. Odpowiedzialność za taki stan rzeczy nie ponoszą wyłącznie samorzady i dotychczasowe przepisy prawa. Głównym problemem jest brak środków w gminach na realizację tego typu inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Romuald Rosiński
Romuald Rosiński